



**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO  
Unzulässig sind die Ausnahmen nach § 6a (3) BauNVO

öffentliche Verkehrsfläche  
(bestehende bzw. teilweise noch zu sichernde Fläche)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE**

194 Flurstücksnummern

bestehende Baukörper

Baudenkmal

Grundstücksgrenzen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Bestandteile**  
Der einfache Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 08.09.2023 und der Begründung.
- Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

**3. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Die im Bebauungsplan als MU bezeichneten Flächen werden als „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO festgesetzt
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die nach § 6 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen, da sie im vorliegenden Bereich zu Störungen führen bzw. aufgrund des mit diesen Nutzungen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehrs Konflikte begründen würden:
  - Vergnügungsstätten
  - Tankstellen (mit Ausnahme E-Tankstellen bzw. -ladesäulen)
- Der Anteil an Nutzungen gemäß § 6a (2) Nr. 2- 5 BauNVO beträgt mindestens 10 % gesehen auf die Geschossfläche des gesamten Geltungsbereichs

**HINWEISE**

**Schallschutz**

Die lärmimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind nach Maßgabe der einschlägigen Richtlinien zu beachten.  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

**Entwässerung**

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickerstest zu führen. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung zu regeln. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherrn zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfallblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

**Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr**

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahren, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein.  
Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektiven Brandschutz unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr sicherzustellen. Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem tatsächlichen Umkreis von 300 m (tatsächliche Lauflänge zur Verlegung der Löschleitung) berücksichtigt werden. Falls ein Löschwasserbehälter zu errichten ist, hat dies in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen der Stadt Passau zu erfolgen.

**Denkmalschutz**

Baudenkmäler  
Für jede Art von Veränderungen an Baudenkmalern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmäler  
Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

**Klimaschutz**

- Energieeffizientes Bauen und geringer Energiebedarf in der Nutzung
- Nutzung erneuerbarer Energien im Wärme- und Energiebedarf in der Nutzung
- Nutzung erneuerbarer Energien im Wärme- und Strombedarf (Hinweis: Novelle des Gebäudeenergiegesetzes: ab 2024 soll möglichst jeder neu einzubauende sowohl im Neubau als auch im Bestand (Wohn- und Nichtwohngebäude) mit mindestens 65 % Erneuerbarer Energien betrieben werden)
- Beachtung des Art. 44 der BayBO: Anlagen zur Stromerzeugung auf geeigneten Dachflächen für Nichtwohngebäude und Wohngebäude
- Ressourcenschonung im Bau und in der Nutzung (Beachtung der Grauenergie, sparsamer Wasserverbrauch, geringe Heiz- und Kühlprozesse, ökologische und nachhaltige Bauweise ect.)
- Flächenschonung
- Dach- und Gründassaden (Dämmeigenschaften, Hitzeschutz, verzögerter Oberflächenabfluss)
- E-Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge, Abstellmöglichkeiten für Räder

**VERFAHRENSVERMERKE**

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 12.07.2023 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 21.07.2023 BIS 30.08.2023 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 21 VOM 12.07.2023 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 09.10.2023 GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN 10.10.2023  
STADT PASSAU

STADTPLANUNG

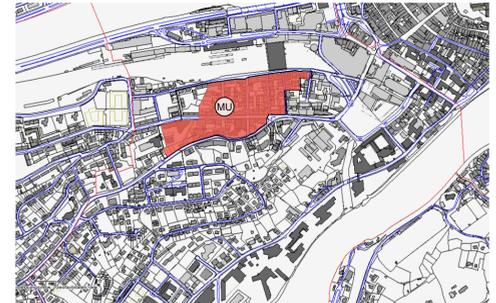
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 34 AM 11.10.2023 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN 11.10.2023  
STADT PASSAU

STADTPLANUNG

OBERBÜRGERMEISTER



**Einfacher Bebauungsplan  
"MU im Umfeld der Nibelungenstraße"  
Gemarkung St. Nikola**

| STATUS                   | DATUM      | NAMEN    |
|--------------------------|------------|----------|
| BEARBEITET               | 12.07.2023 | ESH / WH |
| ENTWURF                  | 08.09.2023 | WH       |
| GEMEINDEBEWAUUNGSFASSUNG |            |          |

M = 1 : 1000

STADTPLANUNG